

Verslag SOM-seminar 16 september 2026

Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties



De dag na Prinsjesdag werd een volle zaal bijgepraat over de recente ontwikkelingen in het huurbeleid. De dag werd enthousiast gemodereerd door **Hester van Buren**, oud-wethouder financiën van Amsterdam, oud-bestuurder bij Rochdale en commissaris bij Staedion. In haar aftrap wijst ze op de verschillende perspectieven van de politiek en de corporaties. Als saillant voorbeeld noemt ze een besluit dat het College van B&W in Amsterdam recentelijk nam over een flinke verhoging van de OZB. Ongelukkig voor de sociale verhuurders in de stad, die hun investeringsruimte ineens fors zagen afnemen.

De verschillen tussen in- en outsiders nemen toe.

Jort Sinninghe Damsté, van het CPB, schetst het denkkader dat eerder dit jaar werd l 'Perspectief op de woningmarkt'. De overheid bevordert met diverse beleidsmaatregelen de woningconsumptie, zowel in de koop (hypotheekrenteaftrek, eigen woningforfait) als in de huur (huurtoeslag, gereguleerde huren). Maar zolang sprake is van een tekort star aanbod, leidt dit overheidsbeleid vooral tot verhoging van woningprijzen. Sinninghe Damsté beveelt aan om de voordelen voor insiders af te bouwen, bijvoorbeeld door het eigen woningforfait af te bouwen en huren voor rijkere huishoudens in de sociale sector sneller te verhogen. Ook wordt het tijd om het bouwproces te verkorten (dat duurt nu gemiddeld 10 jaar!). Tot slot zegt hij dat het nodig is om duidelijk te kiezen: als je binnenstedelijk betaalbare woningen van hoge kwaliteit wilt realiseren, kan dat echt alleen als de overheid geld bijlegt.

Waar is Den Haag mee bezig?

Sander Hulshof, afdelingshoofd huurbeleid VRO, vertelt met 'meel in de mond', omdat de kabinetsaanpak scheefhuren pas n de volgende week worden bekendgemaakt, Zie op de website: 'kabinetsaanpak scheefhuren' en 'de belangrijkste plannen voor woningcorporaties'

Hulshof is enthousiast over de nieuwe minister. Zij voelt zich gecommiteerd aan de NPA. Niemand stelt nu nog vragen over het belang van corporaties. Hulshof wijst in dit verband op de ATAD-vrijstelling per 2028. Ook noemt hij het opheffen van scheiding DAEB/niet-DAEB. Verder wordt gekeken naar een vermogenstoets voor huurders en naar een verplichte toepassing van de Inkomensafhankelijke huurverhoging.

Al deze maatregelen zouden moeten leiden tot 28 miljard aan extra investeringscapaciteit. Voor het financiële perspectief op langere termijn (na de huidige NPA-periode) start een in het najaar een werkgroep die de opgave en middelen in kaart gaat brengen. Tot slot noemt Hulshof nog enkele andere zaken, waaronder het Huurregister. De consultatie is net achter de rug; in het najaar zal een voorstel aan de minister worden gestuurd.

Waar toe leidt dit allemaal?

Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, wijst in de eerste plaats op de gematigde huurontwikkeling van de afgelopen jaren. Bij corporaties is de woonlastenquote het meest gedaald, vooral tussen 2021 en 2025: van boven 30% naar 24%. Het aandeel huishoudens met te hoge woonlasten is ook behoorlijk afgenomen. Dat is natuurlijk heel



positief. Woningcorporaties hebben 19 miljard tekort om te voldoen aan de NPA.

De actuele woningexploitatie inmiddels negatief is: per maand komen corporaties (in 2024) gemiddeld 68 euro te kort per woning. Wat te doen?

Boelhouwer vindt objectsubsidies het meest logisch. Nu hebben we die nauwelijks. Corporaties kunnen scherper, denk aan een ICR van 1,4. "Je mag in overleg met AW/WSW best een paar jaar onder de grens zitten.

Maak realistische prestatieafspraken. Door de Iran-oorlog loopt de inflatie en rente en bouwkosten op. De NPA-berekeningen van vorig jaar moeten worden bijgesteld. Boelhouwer is positief over het regeerakkoord. Het afschaffen van de ATAD leidt voor de corporaties tot ongeveer 6 miljard extra investeringscapaciteit. Voor particuliere investeerders is het nu niet aantrekkelijk om te

investeren. Op Prinsjesdag is een objectsubsidie van € 10.000 voor 'middeldure' huurwoningen aangekondigd. Boelhouwer wijst op twee prima ambities: onderwijsinstellingen worden verantwoordelijk voor de huisvesting van buitenlandse studenten. En werkgevers worden verantwoordelijk voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hij sluit af met een hartenkreet: "We hebben nu drie regimes voor de huurverhoging". Wat een chaos, dat moet echt uniform!"

Stelling: "vanwege de noodzaak van collegiale financiering moet het huurbeleid van de corporaties worden geharmoniseerd" 55% is het met deze stelling eens, 39% is het oneens. Na afloop ontstond een interessante discussie. Wetgeving zou moeten aansluiten.

Stelling: "vanwege individualisering moeten corporaties kleine woningen aanbieden"

88% zegt ja. Boelhouwer zegt dat de actuele productie en planvoorraad nu veel echt kleine woningen bevat. Hij vindt dit doorschieten; je hebt vooral woningen van 60, 70 m² nodig.

Keuzes in het huurbeleid Wormer Wonen

Bob Witjes (RIGO) en Judith Leeuw (Wormer Wonen) gaan in op het recent bij Wormer Wonen opgestelde beleid. Door de aftoppingsgrenzen is de prijskwaliteitsverhouding weg. De huidige huren zijn niet kostendekkend zijn. Het gat moet je dan feitelijk dichten met meer huurtoeslag en/of objectsubsidies. Groot nadeel van objectsubsidies is dat die ongericht zijn; er zijn immers huurders die best de volle kostprijs kunnen betalen.

Bij Wormer Wonen is onder begeleiding van RIGO het 'bakjesmodel' geïntroduceerd, waarbij woningen worden ingedeeld in huurprijsklassen: een deel van de woningen (met de minste WWS-punten) in het bakje lage aftoppingsgrens, een kleiner deel van de woningen (met de meeste WWS-punten) in het bakje DAEB-grens. Zo blijft de prijs/kwaliteit enigszins in balans, nadeel is wel dat nieuwbouw al snel in het dure bakje zit.

Van passend toewijzen naar gebiedsontwikkeling bij Thuisvester

Pierre Hobbelen en Yvonne Balemans vertellen dat als gevolg van het passend toewijzen leidt tot eenzijdige bewoning. Thuisvester stuurt nu op een grotere mix van woningen, ruimte voor doorstroming binnen de wijk en vroegtijdige betrokkenheid van de bewoners (die worden bevraagd op wat zij belangrijk vinden). Deels wordt de mix gerealiseerd via nieuwbouw, deels via verkoop van woningen bij mutatie, deels via het toevoegen van middenhuurwoningen. Hobbelen merkt op niet vooraf te hebben nagedacht over het huurregime voor de nieuwbouw in deze drie buurten. "We weten niet wat over 5 jaar de aftoppingsgrens is. Al bij oplevering kan die anders zijn dan bij de start van het proces. In essentie blijft het product gelijk. De doelgroep blijft ook ongeveer gelijk. Zet dus nu eerst die huizen maar neer!"

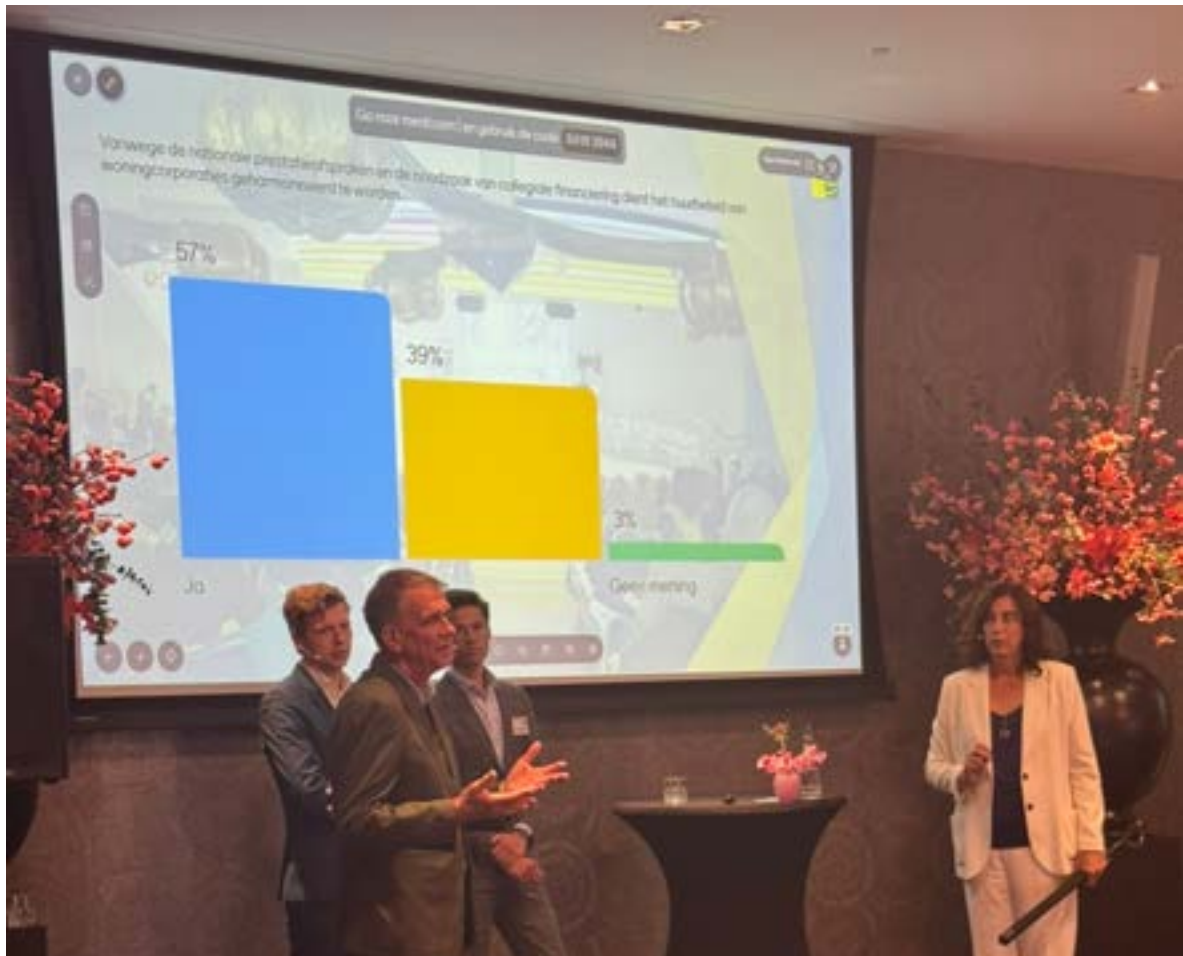
Woningdelen in de theorie en in de praktijk

Frank Dirks van Platform31, onderscheidt vijf strategieën voor woningdelen.

Friendscontract in de sociale huur, friendscontract in de middenhuur, kamergewijze verhuur, bouwkundig splitsen en zacht splitsen. Hierdoor heb je een grotere huuropbrengst, huisvest je meer mensen, kunnen wijkvoorzieningen op peil blijven, het gaat vereenzaming tegen en het scheelt in de kosten voor huurtoeslag. Dirks pleit er ook voor om de 'overkwaliteit' anders in te zetten. Hij doelt op woningen die nu heel veel WWS-punten hebben en toch voor een lage prijs worden verhuurd. Je kan een deel van deze woningen gewoon als middenhuur verhuren. Potentie genoeg: ruim 50% van het corporatiebezit is, als je louter naar de puntprijs kijkt, een middenhuurwoning. Het komt zelfs voor dat we dit soort woningen nu toewijzen aan een eenpersoonshuishouden (omdat die er volgens de toewijzingsregels vaak gewoon voor in aanmerking komen). Volgens Dirks is het vooral belangrijk dat er voldoende alternatieven zijn voor de primaire doelgroep.

Naomi Vermeij van Talis, sluit het seminar af met een prima presentatie over de manier waarop Talis al jaren aan de slag is met woningdelen. Ze vraagt aan de zaal wie er weleens een woning heeft gedeeld. Dat zijn er best veel, zo blijkt. "En wie heeft dat gedaan toen hij géén student was?" Dan blijft er nog maar één hand over. Toch kan woningdelen volgens Vermeij ook een positieve keuze zijn in andere levensfasen. Het kost wel veel 'proceduretijd' om het te realiseren. Talis heeft nu, in zo'n 5 jaar, 150 woningen op deze manier weten te verhuren. Vooral aan vriendinnen. De woningen worden beperkt verbouwd (voorzien van een extra badkamer/toilet), de woonkamer/keuken wordt gedeeld. De beide huurders krijgen elk een eigen huurcontract, maar hebben bij mutatie wel coöptatierecht.

Een probleem is nog wel dat de 'deelhuurders' geen recht hebben op huurtoeslag, waardoor de huur hoger kan uitvallen dan wanneer je de woning alleen zou huren. Om dat te voorkomen zou een subsidie voor de verbouwing moeten worden verstrekt, zodat de huur kan worden gematigd. Aandacht is ook nodig voor AOW-gerechtigden die hiervoor kiezen. Nu krijgen die een strafkorting van de SVB. "Dat is toch raar", zegt Vermeij: "we stimuleren overal het delen van voorzieningen, het wordt tijd om ook het delen van een woonruimte te zien als een volwaardige manier van wonen! We zijn hierover met de SVB in gesprek." De slaagkans voor starters is door dit initiatief echt verbeterd. Ook zijn er diverse andere voordelen, zoals ook genoemd door de vorige spreker. Er zijn kortom hobbels, maar het is de moeite die te slechten.



Terugkijken

U kunt het SOM-seminar, desgewenst in delen, nog terugkijken met PE.

<https://www.seminarsopmaat.nl/> Als u aanmeldt dan ontvangt u de syllabus, de leeswijzer, de videostream en een persoonlijke code om mee in te loggen.

P.S. Dank Evert Bartlema voor de hulp bij dit verslag!

Seminars op Maat Oranjelaan 10 D 3971 HG Driebergen telefoon 06-50640101 som@seminarsopmaat.nl
www.seminarsopmaat.nl Rabobank IBAN NL93 RABO 0302 3986 94 KvK 333 05931